

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg"

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

1. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Meschede hat am 21.11.1996 den Beschluß zur Aufstellung der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" gefaßt und den Stadtdirektor beauftragt, die Änderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz erlaubt unter dem Gesichtspunkt der Deckung des dringenden Wohnbedarfs eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB auch dann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, was hier der Fall ist.

Mit Schreiben vom 16.12.1996 wurden die Eigentümer der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke und die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange angeschrieben und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 31.01.1997 mitzuteilen.

Anschließend überarbeitete das Planungsamt den Bebauungsplan-Änderungsentwurf in vielen Details und bat die Eigentümer der von der Überarbeitung betroffenen Grundstücke mit Schreiben vom 23.04.1997 um Stellungnahme bis zum 07.05.1997

Am 26.06.1997 beriet und entschied der Rat der Stadt über alle eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" als Satzung.

2. Grund der Aufstellung der Änderungsplanung

Um den dringenden Wohnbedarf in Meschede insbesondere im Stadtteil Freienohl zu decken, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Plastenberg" dergestalt geändert werden, daß die bislang unbebauten aber größtenteils erschlossenen Flächen als Baulandangebot den Wünschen der Nachfrager entsprechend in den Baulandmarkt einfließen können.

In Freienohl besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Entsprechende Reserven in Baulücken oder anderen Bebauungsplangeltungsbereichen stehen nur unzureichend zur Verfügung bzw. werden nicht angeboten. Die nicht nachfragekonformen und zu Vermarktungsproblemen führenden Ausweisungen in dem oben genannten Bebauungsplan (Reihenhäuser) sollen daher geändert (Einzel-/Doppelhäuser) und bislang nicht bebaubare Flächen unter der mittlerweile abgerüsteten VEW-Freileitung sollen neu ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 79.1 "Plastenberg" erlangte am 21.9.1983 Rechtskraft. In der Vergangenheit hat es bereits von verschiedenen Seiten Bestrebungen gegeben, den Bebauungsplan zu ändern. Gegenstand der Änderungswünsche waren im Wesentlichen:

- Umwandlung der Festsetzungen für Reihenhausbebauung (Hausgruppen) in Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser, Wegfall der Garagenhöfe;
- bauliche Nutzbarkeit des Schutzstreifens für die Hochspannungsleitung, da das Erfordernis für die Freihaltung eines Schutzstreifens entfallen ist.

3. Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Auf einer Linie im Abstand von ca. 30 m südlich der Grimmestraße und Kapellenstraße verlaufend;

Im Süd-

Westen: Nördlich der 1. Bautiefe nördlich der Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf nach Süden auf die Südseite der Bahnhofstraße verspringend;

Im Süd-

Osten: Etwa im Abstand von 50 m östlich des Bremkebaches von Süden nach Norden verlaufend;

Im Nord-

Osten: Entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges bis zur Kapelle auf dem Plastenberg verlaufend.

4. Abweichungen der vereinfachten Änderung von der rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Altfassung

Aufgrund der Vielzahl der Änderungen war es im Interesse der Übersichtlichkeit geboten, den Bebauungsplan unter Einarbeitung der Änderungen neu zu zeichnen. Dies bietet den Vorteil, daß dem Planungs- und Bauordnungsamt für die weitere Arbeit eine saubere Zeichnung an die Hand gegeben wird, aus der die Festsetzungen eindeutig zu entnehmen sind. Anderenfalls würde eine isolierte Betrachtung und Beschlußfassung nur der Einzel-Änderungen, die dann nach Rechtskraft auf die Bebauungsplan-Altfassung aufgeklebt werden würden, zu Verwechslungen und Irritationen führen, da die Altfassung immer noch sichtbar wäre. Ferner wären die "Anschlüsse" der Änderungsbereiche an die nicht geänderten Bereiche durch Verzug usw. schlecht lesbar und von fehlererzeugendem Charakter.

Die 1. Änderung schafft die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für folgende Abweichungen von der Bebauungsplan-Altfassung:

4.1 Cousolre-Straße

Wegfall des ehemaligen Schutzstreifens für die Hochspannungsleitung und der darin projektierten Garagenhoffestsetzungen. Stattdessen: Erweiterung der baulichen

Ausnutzbarkeit. Leichte Verschwenkung des geplanten öffentlichen Fußweges, so daß ein neuer Bauplatz zwischen Cousolre-Straße und Kurt-Schuhmacher-Straße auf der städtischen Parzelle entsteht; Umwandlung der Festsetzung Grünfläche - Parkanlage - in Grünfläche - öffentlicher Kinderspielplatz -. Festsetzung von 4 zu pflanzenden Einzelbäumen in der öffentlichen Parkfläche am Rande des Straßenraumes der Cousolrestraße.

4.2. Südlich der Kurt-Schuhmacher-Straße

Änderung der bisherigen Festsetzung "Nur Hausgruppen zulässig" in die Festsetzung "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig", sowie im Bereich der bestehenden Reihenhäuser in "offene Bauweise" ohne Spezifizierung.

4.3 Bereich des ehemaligen Schutzstreifens südlich der Straße "Plastenberg"

Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit in die Fläche des ehemaligen Schutzstreifens hinein; Festsetzung einer Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten für einen Anlieger zu belasten ist.

4.4 Grundstück Pfitzner

Das Reitartikelgeschäft "Pfitzner" hat im Wege einer Befreiung seinen Stellplatzbedarf zum Teil in einem Abschnitt der "Fläche für die Landwirtschaft" realisiert. Die Stellplätze mit Böschung wurden in die Planzeichnung mit der Festsetzung "private Stellplätze" übernommen.

4.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wurde auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten begrenzt.

Zu der Frage der Zweiwohnungsklausel wurden unterschiedliche Meinungen während des Anhörungsverfahrens von den Eigentümern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vertreten. Einerseits wurde das Fallenlassen der Zweiwohnungsklausel angestrebt, weil diese es unmöglich machen würde, Wohnhäuser auch mit mehr als zwei Wohneinheiten zu errichten, was zu einer wirtschaftlichen Verschlechterung bei der Verwertung der Grundstücke gegenüber der Bebauungsplanaltfassung führen würde. Andererseits wurde die Beibehaltung der im Änderungsentwurf vom 21.11.1996 für bestimmte Teilgebiete enthaltenen Zweiwohnungsklausel gefordert, da nur auf diese Weise der Charakter eines traditionellen Einfamilienhausgebietes erreicht und ein Überwiegen von Mietshäusern ausgeschlossen werden könne.

Der Rat der Stadt Meschede hat danach am 26.06.1997 beschlossen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, die Zweiwohnungsklausel, wonach in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen sind, beizubehalten. Hierdurch soll die Wohnungsdichte im Baugebiet beschränkt werden und damit auch der dadurch bedingte zukünftig ins Baugebiet ein- und ausfließende Kfz-Verkehr. Es soll somit eine gute Wohnumfeldqualität in diesem

Einfamilienhausgebiet gewährleistet werden. Der Rat war der Auffassung, daß vor dem Gewicht dieses Zieles die Grundstücksverwertungsinteressen zurückzutreten haben.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Teilflächen des Geltungsbereiches getroffene Festsetzung "Eingeschossig; Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5" wurden in allen Fällen geändert in:

"Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; GRZ 0,4; GFZ 0,6".

5. Landschaftsschutz

Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG ist nicht erforderlich. § 8 a Abs. 1 BNatSchG sagt aus, daß auch bei Bebauungsplanänderungen im Rahmen der Abwägung über Ersatzmaßnahmen zu entscheiden und zu beurteilen ist, auf welche Weise Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind. Diese Bestimmung greift aber nicht bei den vorliegenden Änderungen, da von dem rechtlichen Zustand auszugehen ist und daher nur über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Eingriffe Gegenstand der Entscheidung gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG sein müssen (vgl. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.08.1994 betr.:

"Berücksichtigung der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung im Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen", dort: Pkt. 1 a).

Über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Eingriffe im Sinne zusätzlicher Versiegelung des Bodens, zusätzlicher Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen liegen aber nicht vor, da

- Flächen für vollständig versiegelte große Garagenhöfe wegfallen und nur geringfügig von Einzelhäusern in Anspruch genommen werden;
- ehemals als "Hausgruppen" (= Reihenhäuser) festgelegte Baustrukturen nunmehr in Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser umgewandelt werden, was in der Regel zu einer geringeren Überbauung führt; die Festsetzung GRZ 0,4 bleibt bestehen;
- Teilflächen des ehemaligen Schutzstreifens der Stromleitung lediglich in geringfügigem Umfang überbaut werden können.

6. Regenwasserversickerung

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Im Bereich Plastenberg ist das Mischwasserkanalsystem seit 1988 fertiggestellt. Es finden sich hier viele Lehmlinsen, die eine durchgängige Versickerung aller Niederschlagswässer nicht zulassen.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine Änderung des fertig hergestellten Kanalnetzes im Bereich Plastenberg ist unverhältnismäßig hoch, so daß gem. § 51 a Abs. 4, letzter Satz, Landeswassergesetz von einer Versickerung vor Ort oder einer Verrieselung oder einer ortsnahen Einleitung in ein Gewässer im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG abzusehen ist. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

7. Änderung der selbständigen Gestaltungssatzung "Plastenberg"

§2 der bestehenden selbständigen Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Plastenberg" vom 6.11.1992 unterscheidet nunmehr baugestalterische Vorschriften von baugestalterischen Empfehlungen.

Für das bewegte, unterschiedlich hängige Gelände ist die geltende Traufhöhenfestsetzung von bergseits max. 3,00 m nicht immer problemgerecht. Im Interesse einer praktikableren Traufhöhenfestsetzung in dem vorliegenden hängigen Gelände wurde die bestehende Vorschrift daher geändert .

Außerdem wurden Vorschriften eingearbeitet, die ökologisch orientierte Dachgestaltungen wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen unter bestimmten Bedingungen erlauben.

Unter "D. Vermerk" wird in der Bebauungsplanzeichnung auf die selbständige Gestaltungssatzung "Plastenberg" hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht vor.

Betriebe oder Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens gesonderte, im Bebauungsplanänderungsverfahren zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden, sind nicht vorhanden oder geplant.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Da es sich vorliegend

um ein bestehendes Bebauungsplangebiet handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht.

Die Abwässer werden über Hauptableiter der Verbandskläranlage in Wildshausen zugeführt. Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden:

1. ehemaliger Steinbruch Schüren,
2. Deponie Wennemen-Stesse,
3. Deponie Mittelberge, König-Krölleke.

10. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Meschede durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" nicht.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Umlegungsfragen

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Da im Geltungsbereich der Bebauungsplanaltfassung ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt worden ist, werden aufgrund der genannten angestrebten Änderungen in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit die Wertausgleichszahlungen im Umlegungsverfahren berührt. Es war daher zunächst die Frage zu bearbeiten, ob ein neues Umlegungsverfahren durchgeführt werden müsse.

Zur Klärung dieser Frage fand am 24.4.1996 eine Informationsveranstaltung im Amtshaus Freienohl statt, an der sowohl die betroffenen Eigentümer bzw. deren Interessenvertreter als auch Vertreter des Hochsauerlandkreises - Umlegungsstelle - und Vertreter der Stadt Meschede teilnahmen. Ergebnis: Ein neues Umlegungsverfahren wird von den Eigentümern abgelehnt. Statt dessen sollen offene Fragen zu "Ungerechtigkeiten" im Wertausgleich und zu Grenzverschiebungen /Grenzregelungen durch private Einigungen geregelt werden.

Im Nachgang zu dieser Veranstaltung bestätigte ein Mitglied des Umlegungsausschusses am 13.5.1996, daß es einer Einschaltung des Umlegungsausschusses zur Einleitung einer Änderung des Umlegungsplanes gem. § 73 BauGB voraussichtlich nicht mehr bedürfe. In Bezug auf die unterhalb der Hochspannungsleitung liegenden Grundstücke sei diese Frage aber noch abschließend zu prüfen. Auf der Grundlage einer privaten Einigung könnten die Bebauungspläne geändert werden.(§ 73 BauGB lautet: "Die Umlegungsstelle kann den Umlegungsplan auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit ändern, wenn

1. der Bebauungsplan geändert wird,
2. eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
3. die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.")

12. Deckung des dringenden Wohnbedarfs

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs soll die Änderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz erlaubt unter dem Gesichtspunkt der Deckung des dringenden Wohnbedarfs eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB auch dann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, was hier der Fall ist.

13. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB

1. Einzeichnung der im Straßenraum der B 7 und auch außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" verlaufenden Leitungen Nr. 6114 "Meschede - Schmallenberg" und Nr. 6124 "Anschluß Wennemen".
2. Geringfügige Drehung einer einzuhaltenden Firstrichtung und Verschiebung der nord-östlichen Baugrenze talseitig auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 389 und 390.
3. Geringfügige Verschiebung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 295 tlw, 296 tlw. und 298 nach Süden aus der Kanaltrasse heraus.
4. Beibehaltung der Zweiwohnungsklausel (s. Kap. 4.5)

Meschede, 26.06.1997
-Planungsamt-

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
in Vertretung



(Hess)
Technischer Beigeordneter